



Inserat ID: 143695

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1400000€

Straße:

4400 Steyr

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

woerister@nextimmobilien.at

Nutzfläche: 552m<sup>2</sup>

Grundfläche: 4797m<sup>2</sup>

## Investment-Liegenschaft mit baubewilligter Planung in Steyr zu verkaufen!



Liegenschaft mit 2 Zinshäusern und Baulandreserve/baubewilligter Planung in Steyr zu verkaufen!

Die hier angebotene Liegenschaft mit ca. 4.797m<sup>2</sup> Grundstücksgröße befindet sich in Steyr in einer idyllischen Lage.

Aufgeteilt auf 2 Häuser (Baujahr 1951 & 1962) haben Sie hier die einzigartige Möglichkeit 9 Wohnungen mit Wohnungsgrößen ab ca. 44m<sup>2</sup> bis 73m<sup>2</sup> zu erwerben.

Weiters sind 5 Garagenparkplätze im Kaufpreis enthalten.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 552m<sup>2</sup>.

Weiters umfasst die Liegenschaft eine Baulandreserve im Ausmaß von ca. 2.783m<sup>2</sup>. Für die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 Wohneinheiten) liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

Eckdaten Bestandsliegenschaft:

- 2x Zinshäuser mit insgesamt 9 Wohnungen (4 Wohnungen wurden im Jahr 2020 bzw. 2023 saniert)
- 5x Garagenplätze
- Luft-Wärmepumpe & Vollwärmeschutz

Mieteinnahmen und Befristungen:

- 4x Wohnungen sind aktuell befristet bis längstens 31.05.2027 vermietet, die durchschnittliche Nettomiete beträgt nur ca. ? 7,64/m<sup>2</sup>
- 3x Wohnungen sind unbefristet vermietet, die durchschnittliche Nettomiete hierfür beträgt ca. ? 3,84/m<sup>2</sup>
- 2x Wohnung aktuell Leerstand, die Sollmiete hierfür beträgt ca. netto ? 6,60/m<sup>2</sup> und ca. netto ? 8,02/m<sup>2</sup>
- Einnahmen 2x Garagenstellplätze netto ? 77,24/Monat, 3x Garagenstellplatz aktuell leer stehend.

Aktueller Gesamtnettomietzins pro Monat: ? 2.607,56 p.M. (Stand Juni 2025) zzgl. leerstehende Wohnungen mit ca. 72m<sup>2</sup> und ca. 55m<sup>2</sup> und 3x Garagenplatz.

Die aktuelle durchschnittliche Nettomiete für die Wohnungen beträgt ? 6,22/m<sup>2</sup>, hier ist noch ein erhebliches Potential vorhanden!

Planung Doppelhäuser:

- 4 Doppelhäuser - 8 Wohneinheiten
- Wohnnutzfläche von durchschnittlich ca. 120m<sup>2</sup> pro Einheit
- 3-geschoßig
- großzügige Außenflächen (Terrasse und Garten)
- 1 Garage pro Einheit

KAUFPREIS:

? 1,4 Mio.

Widmung: Wohngebiet

Bei Interesse sende ich Ihnen gerne nähere Unterlagen zur Liegenschaft!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig.

Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## Eckdaten

Grundfläche: 4797m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 552m<sup>2</sup>

hwbwert: 48m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 1.07m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1400000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: [woerister@nextimmobilien.at](mailto:woerister@nextimmobilien.at)